COMUNE DI MENAGGIO

PROVINCIA DI COMO

Piano Governo del Territorio

Adozione - Dicembre 2012

PROCEDURA URBANISTICA SUAP

Articolo 8 del D.P.R. 160/2010

" HOTEL VICTORIA MENAGGIO S.r.l. "

Art. 28.6 Turistico - Alberghiero
Area Speciale AS7 - Istituto San Vincenzo

IL SINDACO

IL SEGRETARIO

DESCRIZIONE:

SCHEDA ESAME PAESISTICO

TAV. N°.: 32

RAPP: ---

DATA: 20 Dicembre 2017

PROGETTISTA:

Arch. FRANCO PE'
P.za Castello, 5/d
22060 - CARIMATE (CO)
Tel. 031/791982
E-mail: studio.pe@tin.it

STUDIO PÈ
architettura & design

COMMITTENTI:

HOTEL VICTORIA MENAGGIO S.r.l.
P.za Garibaldi, 5
22063 - CANTU' (CO)
C.F. / P.IVA : 00239240138

COMUNE DI MENAGGIO
(Provincia di Como)

AREA EDILIZIA PRIVATA / URBANISTICA
E S.U.A.P.

Pratica
(riservata all'Ufficio)

n° _____

ESAME DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

(ai sensi delle Norme Piano Territoriale Regionale della Lombardia, artt. 35 e ss., Parte 3, Piano Paesaggistico, della D.G.R. n° 7/11045 dell'08/11/2002 e D.G.R. 9/2727 del 22/12/2011)

GRADO DI SENSIBILITA' PAESISTICA 4

sensibilità paesistica alta

(indicare in quale sito è individuato l'intervento – tav. PdR 2 del Piano delle Regole)

☐ sito 1 ☐ sito 2 ☐ sito 3 ☑ sito 4 ☐ sito 5

****

RISERVATO ALL'UFFICIO

GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO _____

IMPATTO PAESISTICO _____

ACCETTAZIONE:

☐ inviare in commissione per il paesaggio
☐ riesame del giudizio di impatto paesistico
☐ RIESAME (unire p.e. esaminata)
☐ NON inviate in commissione per il paesaggio
☐ VARIANTE (unire p.e. originaria)

RIESAME DEL GIUDIZIO DI IMPATTO PAESISTICO:

Grado di sensibilità del sito _____
Grado di incidenza del progetto _____
Impatto paesistico _____
Inviare in commissione per il paesaggio ☐
NON inviare in commissione per il paesaggio ☐

Modalità di presentazione

Il metodo consiste nel considerare innanzitutto *la sensibilità del sito* di intervento e, quindi, *l'incidenza del progetto* proposto, cioè il grado di perturbazione prodotto in quel contesto.

Dalla combinazione delle due valutazioni deriva quella sul livello di *impatto paesistico* della trasformazione proposta. Qualora l'impatto non sia irrilevante si procede a verificarne le caratteristiche.

- **Criteri per la determinazione della classe di sensibilità del sito**

Il giudizio complessivo circa la sensibilità di un paesaggio è determinato tenendo conto di tre differenti modi di valutazione:

1. morfologico-strutturale 2. vedutistico 3. simbolico

In base ai suddetti modi di valutazione con la *tav. 6 – carta della sensibilità paesistica dei siti* del P.G.T. e l'elaborato *PR.s – schede di valutazione della sensibilità paesistica dei siti* sono stati individuati i siti e i gradi di sensibilità degli stessi del territorio comunale. Sono stati individuati i cinque gradi di sensibilità per trentadue siti.

- **Criteri per la determinazione del grado di incidenza paesistica del progetto (tab.2A e 2B)**

La valutazione del grado di incidenza paesistica del progetto è strettamente correlata alla definizione della classe di sensibilità paesistica del sito. Vi dovrà infatti essere rispondenza tra gli aspetti che hanno maggiormente concorso alla valutazione della sensibilità del sito (elementi caratterizzanti e di maggiore vulnerabilità) e le considerazioni da sviluppare nel progetto relativamente al controllo dei diversi parametri e criteri di incidenza.

Determinare quindi l'incidenza equivale a considerare quesiti del tipo:

- la trasformazione proposta si pone in coerenza o in contrasto con le "regole" morfologiche e tipologiche di quel luogo?
- conserva o compromette gli elementi fondamentali e riconoscibili dei sistemi morfologici territoriali che caratterizzano quell'ambito territoriale?
- quanto "pesa" il nuovo manufatto, in termini di ingombro visivo e contrasto cromatico, nel quadro paesistico considerato alle scale appropriate e dai punti di vista appropriati?
- come si confronta, in termini di linguaggio architettonico e di riferimenti culturali, con il contesto ampio e con quello immediato?
- quali fattori di turbamento di ordine ambientale (paesisticamente rilevanti) introduce la trasformazione proposta?
- quale tipo di comunicazione o di messaggio simbolico trasmette?
- si pone in contrasto o risulta coerente con i valori che la collettività ha assegnato a quel luogo?

Analogamente al procedimento seguito per la sensibilità del luogo, si determinerà l'incidenza del progetto rispetto al contesto utilizzando criteri e parametri di valutazione relativi a:

incidenza morfologica e tipologica	incidenza linguistica: stile, materiali, colori	incidenza visiva	incidenza ambientale	incidenza simbolica

CRITERI E PARAMETRI PER DETERMINARE IL GRADO DI INCIDENZA DEL PROGETTO

TABELLA 2A – PARAMETRI PER LA VALUTAZIONE			
Modi di valutazione	**Chiavi di lettura**	**SI**	**NO**
incidenza morfologica e tipologica	**ALTERAZIONE DEI CARATTERI MORFOLOGICI DEL LUOGO :** il progetto comporta modifiche :		
	- Dell'altezza e degli allineamenti degli edifici	☑	☐
	- Dell'andamento dei profili	☑	☐
	- Dei profili di sezione urbana	☐	☑
	- Dei prospetti pieni/vuoti : rapporto e/o allineamenti tra aperture (porte, finestre, vetrine) e superfici piene, tenendo conto anche della presenza di logge, portici, bow-window e balconi	☑	☐
	- Dell'articolazione dei volumi	☑	☐
	ADOZIONE DI TIPOLOGIE COSTRUTTIVE NON AFFINI A QUELLE PRESENTI NELL'INTORNO PER LE MEDESIME DESTINAZIONI FUNZIONALI : il progetto prevede :		
	- tipologie di coperture (piane, a falde, relativi materiali etc.) differenti da quelle prevalenti in zona.	☐	☑
	- introduzione di manufatti in copertura : abbaini, terrazzi, lucernari, aperture a nastro con modifica di falda e relativi materiali di tipologia differente da eventuali soluzioni storiche o comunque presenti in aree limitrofe.	☐	☑
	ALTERAZIONE DELLA CONTINUITA' DELLE RELAZIONI TRA ELEMENTI ARCHITETTONICI E/O TRA ELEMENTI NATURALISTICI	☐	☑
incidenza linguistica : stile, materiali, colori	**CONFLITTO DEL PROGETTO RISPETTO AI MODI LINGUISTICI PREVALENTI NEL CONTESTO, INTESO COME INTORNO IMMEDIATO**	☐	☑
incidenza visiva	**INGOMBRO VISIVO**	☐	☑
	OCCULTAMENTO DI VISUALI RILEVANTI	☐	☑
	PROSPETTO SU SPAZI PUBBLICI	☑	☐
Incidenza ambientale	**ALTERAZIONE DELLE POSSIBILITA' DI FRUIZIONE SENSORIALE COMPLESSIVA (UDITIVA, OLFATTIVA) DEL CONTESTO PAESISTICO-AMBIENTALE**	☐	☑
Incidenza simbolica	**INTERFERENZA CON I VALORI SIMBOLICI ATTRIBUITI DALLA COMUNITA' LOCALE AL LUOGO**	☐	☑

Come indicato per la determinazione della sensibilità del sito, la tabella 2A non è finalizzata ad un'automatica determinazione della classe di incidenza del progetto, ma costituisce il riferimento per la valutazione sintetica che dovrà essere espressa nella tabella 2B a sostegno delle classi di incidenza da individuare.

TABELLA 2B – CRITERI PER LA VALUTAZIONE		
Criteri di valutazione	**Valutazione sintetica in relazione ai parametri di cui alla tabella 2A**	**Classe di incidenza**
Incidenza morfologico/strutturale	IL CONTESTO IN CUI L'INTERVENTO SI INSERISCE E' CARATTERIZZATO DA UN'AREA IN ZONA DI ANTICA FORMAZIONE. LE OPERE IN PROGETTO INTERFERISCONO CON LA MORFOLOGIA DEI LUOGHI ESISTENTI MODIFICANDO L'ALTEZZA E ALLINEAMENTI DEGLI EDIFICI, INOLTRE ANCHE L'ARTICOLAZIONE DEI VOLUMI E DEI PROSPETTI VENGONO MODIFICATI RISPETTO ALL'ESISTENTE, SENZA SCOSTARSI DALLE TIPOLOGIA CIRCOSTANTI.	☐ molto bassa ☐ bassa ☑ media ☐ alta ☐ molto alta
Incidenza linguistica : stile, materiale, colori	LE OPERE IN OGGETTO NON PROVOCANO CONFLITTO CON I MODI LINGUISTICI PREVALENTI NELL'INTORNO. I MATERIALI IN PROGETTO PER COLORI E FORME SARANNO DI PARI LINGUAGGIO DI QUELLI ESISTENTI SIA NELLE IMMEDIATE VICINANZE, SIA DEL TERRITORIO COMUNALE.	☐ molto bassa ☑ bassa ☐ media ☐ alta ☐ molto alta
Incidenza visiva	L'INTERVENTO NON INTERFERISCE CON PUNTI DI VISTA PANORAMICI O CON PERCORSI DI FRUIZIONE PAESISTICO-AMBIENTALE.	☐ molto bassa ☑ bassa ☐ media ☐ alta ☐ molto alta
Incidenza ambientale	IL PROGETTO NON PROVOCA L'ALTERAZIONE DELLE POSSIBILITA' DI FRUIZIONE SENSORIALE COMPLESSIVA DEL CONTESTO PAESISTICO - AMBIENTALE	☑ molto bassa ☐ bassa ☐ media ☐ alta ☐ molto alta
Incidenza simbolica	LA TIPOLOGIA DELL'INTERVENTO ESEGUITO E' DA RITENERSI APPROPRIATA E IN ARMONIA CON LA STATUS DEI LUOGHI PRESENTANDO IL MEDESINO LINGUAGGIO STILISTICO.	☑ molto bassa ☐ bassa ☐ media ☐ alta ☐ molto alta
Giudizio complessivo	L'INTERVENTO E' ESEGUITO SEGUENDO IL LINGUAGGIO DEL CONTESTO E PERTANTO RISULTA CORRETTAMENTE INSERITO.	☐ 1 ☑ 2 ☐ 3 ☐ 4 ☐ 5

Il giudizio complessivo è da esprimersi in forma numerica secondo la seguente associazione tenendo conto delle valutazioni effettuate in riferimento ai criteri di valutazione della tabella 2B e ai parametri di valutazione della tabella 2 A.
1 = Incidenza paesistica molto bassa 2 = Incidenza paesistica bassa 3 = Incidenza paesistica media
4 = Incidenza paesistica alta 5 = Incidenza paesistica molto alta
N.B. Nella colonna centrale occorre indicare sinteticamente le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di incidenza. Evidentemente tali valutazioni non potranno discostarsi dall'esito delle risposte ai quesiti compilate nella tabella 2A.
Determinazione del livello di impatto paesistico del progetto
La tabella che segue esprime il grado di impatto paesistico dei progetti, rappresentato dal prodotto dei punteggi attribuiti ai giudizi complessivi relativi alla classe di sensibilità del sito e al grado di incidenza del progetto.

Tabella 3 – DETERMINAZIONE DELL'IMPATTO PAESISTICO DEI PROGETTI

Impatto paesistico dei progetti = sensibilità del sito per incidenza del progetto					
	Grado di incidenza del progetto				
Classe di sensibilità del sito	1	2	3	4	5
4	**4**	8	12	16	20

Soglia di rilevanza: 5	**Soglia di tolleranza: 16**

	Da **1** a **4**: impatto paesistico sotto la soglia di rilevanza
	Da **5** a **15**: impatto paesistico sopra la soglia di rilevanza ma sotto la soglia di tolleranza
	Da **16** a **25**: impatto paesistico sopra la soglia di tolleranza

Quando **l'impatto paesistico è inferiore alla soglia di rilevanza**, il progetto per definizione normativa, è automaticamente giudicato accettabile sotto il profilo paesistico.

Quando **l'impatto paesistico è superiore alla soglia di rilevanza** gli elaborati progettuali devono essere corredati da specifica relazione paesistica redatta ai sensi dell'art. 35 del Piano Territoriale Paesistico Regionale, che chiarisca il percorso di valutazione seguito e le motivazioni che hanno portato alla determinazione della classe di sensibilità del sito e del grado di incidenza del progetto. La relazione, argomenterà le valutazioni fornite sulla base delle verifiche in loco – sopralluoghi - e della documentazione e degli studi di interesse paesistico disponibili, a partire dal Piano Territoriale Paesistico Regionale, fino ad arrivare a specifici studi e documenti/strumenti di pianificazione a valenza paesistica locali.
In questi casi il progetto deve essere esaminato dalla Commissione per il Paesaggio che potrà esprimere un giudizio positivo, neutro o negativo. In quest'ultimo caso la Commissione per il Paesaggio potrà richiedere modifiche progettuali.

Quando **l'impatto paesistico è superiore alla soglia di tolleranza** si applicano le medesime procedure descritte al punto precedente e il giudizio della Commissione per il Paesaggio può essere solamente positivo o negativo. In caso di giudizio negativo il progetto dovrà essere riformulato e l'eventuale DIA presentata sarà ritenuta inefficace.

L'allegato dovrà essere corredato dalla documentazione sotto indicata . Il Settore Sportello Unico per l'Edilizia sottoporrà a verifica le valutazioni dell'impatto paesistico dei progetti allo scopo di accertarne la congruità, prima dell'eventuale invio alla Commissione per il paesaggio, richiedendo una nuova compilazione nel caso di evidenti incongruenze.

Per maggiori informazioni circa la determinazione dell'impatto paesistico dei progetti, si vedano le linee guida pubblicate sul BURL 2° suppl. ord. al n.47 del 21.11.2002; le Norme tecniche di attuazione del Piano Territoriale Regionale della Lombardia (artt. 35 e ss., Parte 3, Piano Paesaggistico), sono consultabili sul sito www.regione.lombardia.it

IL PROGETTISTA _____

Documentazione da allegare all'esame dell'impatto paesistico (modulo) in copia unica :

1. Stralcio di aerofotogrammetrico in scala 1:2000 esteso all'area oggetto di intervento che rappresenti una porzione significativa del contesto con l'indicazione dell'edificio interessato;

2. relazione paesistica e tecnica che illustri il contesto, l'edificio, il progetto, le motivazioni delle scelte progettuali anche in relazione al contesto, i materiali, i colori e i sistemi costruttivi;

3. ricerca storica cartografica ed iconografica, nel caso di edifici interagenti con il tessuto storico della città;

4. documentazione fotografica del contesto e dell'edifico, che rappresenti da più punti di vista l'edificio e l'area oggetto dell'intervento sia dalla quota terreno che da altri punti di vista e planimetria con i punti di ripresa fotografica (possibilmente su un'unica tavola di inquadramento);

5. rappresentazione tridimensionale dello stato di fatto e di progetto che evidenzi l'inserimento nel contesto dell'edificio da punti di vista significativi (a scelta una simulazione fotografica, un rendering, una prospettiva, un'assonometria);

6. prospetti estesi al contesto anche in scala 1:200 con rappresentazione almeno dei due edifici adiacenti con indicazione dei materiali, dei colori, delle quote altimetriche;

7. planimetria delle coperture estesa al contesto in scala 1:200;

8. profilo di sezione trasversale urbana (e/o di cortile) in scala 1:200 o 1:500 delle modifiche apportate (gialli e rossi) indicando le quote altimetriche dell'edificio interessato, quello prospiciente e la larghezza della strada o del cortile (per gli edifici o gli interventi che non hanno affaccio su strada);

9. piante del sottotetto e della copertura in scala 1:100, stato di fatto, gialli e rossi, stato di progetto;

10. sezioni in scala 1:100, stato di fatto, gialli e rossi, stato di progetto;

11. prospetti completi dell'edificio in scala 1:100, stato di fatto, gialli e rossi, stato di progetto;

12. particolari costruttivi del tetto in scala 1:20 con indicazione dei materiali e dei sistemi costruttivi;

13. eventuale copia su supporto informatico (cd rom) di tutta la documentazione (compreso il modulo) possibilmente in formato jpeg o power point modificabile.